

Bostäder på varvsområdet – Ett diskussionsunderlag

Bakgrund: Anledningen till att engagera sig i detta projekt är att vi tror att det i allra högsta grad kan tillföra något mycket positivt till Knippla. Vår utgångspunkt är att man måste ha klart för sig hur man på ett realistiskt sätt kan driva utvecklingen åt rätt håll på Knippla. Som det är nu så är det bara åldern som ökar på befolkningen och denna negativa utveckling som pågått i decennier och fortsätter. Möjligheten att bryta denna trend är att koncentrera sig på det som lockar på vår ö.

Knippla har ett unikt läge och miljö som många vill bo och leva i men det är bara vissa grupper som kan göra det. Fokus bör troligen vara att attrahera de människor som inte är hindrade av sin "jobbsituation". Knippla behöver ett större kundunderlag till alla verksamheter (Konsum, krog, färja m.m.) "Alla nya kunder är välkomna" brukar man skriva i reklamen och det gäller verkligen Knippla. Jag tror att det är en dröm att tro att det först skapas nya jobb på ön som sen lockar unga barnfamiljer hit till ett "året-runt boende". Den affärsidén och kunden finns tyvärr inte. Det är svårt nog att vara så attraktiv att "kunderna" överhuvudtaget ökar.

Det görs en del försök att satsa och utveckla ön. Mycket pengar har investerats ibland annat nysprängda och färdigschaktade tomter högst upp på ön. Dessa tomter finns det inget intresse för.
– Vem är kunden?? Varför blev det så??
I näringslivet är det vid att likna vid att göra produktlansering och produktion utan att ha kundkännedom, marknadsplaner m.m. klara. För att inte göra fel i varvsprojektet så måste vi göra hemläxan så bra som möjligt. Nu skall det komma ett förslag från det kommunala öbo. Intresset och diskussionen kommer igång och vi vill gärna komma med ett konkurrerande förslag.

Området: Det område som diskuteras är ett attraktivt och välbehövligt område att utveckla för bostäder, hamn, bryggor, strövstråk och för att göra till ett allmänt tillgängligt och vackert område för alla på Knippla. En utveckling och exploatering av området måste också göras attraktivt för dem som passerar eller besöker Knippla och locka till fler besök som kommer till nytta för Knippleborna. Området är idag närmast en skamfläck som består av ny och gammal sopstation, tennisbanor i ett sönderhugget berg, förfallna bryggor och kajer, felplacerad industribyggnad, fula staket, fula hus och illa skötta tomter. Höga staket gör det omöjligt att nyttja området trots att det mesta är kommunalt ägt.

Behov: Följande behov har vi uppfattat som angelägna på Knippla och som skulle kunna tillfredsställas med hjälp av en utveckling av detta område.

- **Boende för den åldrande fasta befolkningen.** En ganska stor kategori äldre människor bor idag i orenoverade och (enligt uppgift!) för deras situation olämpliga hus. Behov av mindre och moderna bostäder med kort avstånd till centrum finns det ett klart definierat behov av. Avsikten är att i detta sammanhang bl.a. bygga bostäder som passar men inte är specifikt är byggda för denna målgrupp. Viktigt är att undersöka och klart veta exakt vad behovet är för denna grupp. Vill man verkligen flytta och i så fall till vad slags boende?
- **Boende för unga människor.** Detta behov bör också noggrant kartläggas. Vad vill denna grupp ha? Lägenheter eller hus? Hyresrätt eller någon ägarform? Hur stort är behovet?
- **Inflyttning:** De äldre som förväntas sälja sina hus om de erbjuds ett för dem bättre alternativ kommer att sälja sina ”gamla” hus, troligtvis med reavinst (som är dem väl unnat). Dessa hus kommer att få nyinflyttade ägare (året-runtboende, ”second-homeboende” eller sommarboende) som i sin tur ger underlag för bättre business för Knipplas verksamheter. Med dagens marknadspriser på ”Knipplahus” så lär de som säljer inte gå lottlösa in i nästa boende.
- **Strandnära boende:** Efterfrågan för bostäder som är strandnära är som bekant hög. Det attraktiva strandnära boendet som kommer att erbjudas kommer alltid att vara efterfrågat. Än mer attraktivt blir det om man gör en helhetslösning för området som t.ex. inte kombinerar soptipp och boende. Attraktiva bostäder är grunden för att kunna förverkliga alla övriga behov.
- **Tennisbanor:** De två banor som finns idag kanske inte utnyttjas fullt ut idag. Att som föreslagits minska till en tennisbana anser vi inte vara bra. För att kunna ha tennisskola, arrangera turneringar, anordna lagtävlingar krävs det två banor. Dessutom så bör man se tillgång till lediga tennistider som en billig investering för att locka besökande båt-turister och andra som lätt kan åka till nästa ö. Turism och besöksnäringen är en av de snabbaste växande näringarna, passar Knippla utmärkt och det tycker vi skall utvecklas. Nuvarande och eventuella framtida vandrarhem, konferenshotell m.m. vill ha tillgång till aktiviteter
- **Tillgänglighet och attraktivitet:** Närhet och access till vattnet borde vara en självklarhet. Området från hamnpiren och norrut skulle kunna göras till en promenadbrygga med plats för bad, småbåtar, bryggor, sjöbodar och allt i ett attraktivt utförande.

Helhetslösning: För att utveckla området så måste en mängd problem/uppgifter lösas så att alla intressenter blir nöjda och att helheten blir bra. Det som idag är en olägenhet kan bli något som alla eftertraktar.

Denna lösning skall om möjligt inkludera den industrifastighet som finns där. Även parkområdet och någon annan närliggande bostadsfastighet bör tas med i diskussionerna.

Problem som kräver lösningar

– **Återvinningsstation:** Det är ett allmänt behov/krav att ha en återvinningsstation på Knippla för att slippa att transportera detta till Öckerö. Det är dock vår absolut bestämda uppfattning att en återvinningsstation på området utesluter en bra och samlad helhetslösning. Det är svårt att göra attraktiva bostäder intill en ”sopstation”. Återvinningsanläggningar på de absolut flesta andra ställen placeras på mark och platser där den störande effekten är minimal och på mark som inte konkurrerar med mer angelägna nyttigheter.

Notera att en återvinningsstation inte är till för dagliga sopor som sköts av annan kommunal service.

Separat hanteras också tidningar, emballage, flaskor av organisationen Fti. (i samarbete med kommun.)

En återvinningsstation som hanterar ”sällansopor” d.v.s. byggavfall, trädgårdsavfall, uttjänta husgeråd och maskiner behöver/skall inte ha en central placering. Merparten av detta avfall transporteras till platsen med bil eller moped och då kan inte en placering på ett par hundra meter vara av väsentlig betydelse.

Det faktum att kommunen nyligen investerat pengar i asfaltering m.m. på området anser vi inte skall stoppa en bra långsiktig lösning.

Vi vill att ”tippen” flyttas till ett bättre ställe. Vår uppfattning är att det går att ordna och att det numera finns mycket nya och bra lösningar som bör studeras. Marken är för bra för att vara ”sopstation” och det hindrar en helhetslösning

– **Miljöförroreningar:** Enligt kommunen så finns det miljöproblem i marken som visserligen inte är av speciellt allvarlig art men som man kanske ändå inte skall röra i och ju mindre man gör desto bättre. Följaktligen anser kommunen att det är bäst att låta tippen vara där den är och att inte schakta, fylla eller på annat sätt använda marken. Kommunen vill också friskriva sig från miljöansvar vid försäljning av marken

”Det som göms i snö kommer upp i tö”. Förr eller senare måste man ta i detta. En ordentligt presenterad utredning av vad som finns i marken bör tas fram. Eventuella problem med marken är det mycket bättre att ta tag i och åtgärda idag i stället för senare när man låst in sig i halvdanna lösningar.

– **Tennisbanor:** Behovet av tennisbanor har beskrivits ovan. Tennisbanorna behöver dock inte vara på den plats de är idag. Vi tror att det finns flera bra alternativ som kan ordnas och som har fördelar med sig.

– **Parkeringsplatser:** Bilar på Knippla är idag ett problem genom att de ockuperar mark som borde nyttjas till annat. Problemet finns idag och det kommer med all säkerhet att växa, speciellt som de attraktiva lägena är vid vattnet/hamnen/centralt där man idag vill bo.

– **Allmän försköning och upprustning:** Vi upplever att området vi talar om och dessutom sjökanten ett par hundra meter söderut är i stort behov av att snyggas till, göras användbart och utvecklas. Risken är att bli ”hemmablind” när man sett och levt med detta under lång tid

– **Motstridiga intressen:** Vi anar kanske att man från kommunens sida har en viss motvilja mot att inse att den nyligen iordninggjorda ”återvinningsstationen” är en kortsiktig och bortkastad investering som står i vägen för bättre lösningar. Vi har hört att ”det räcker med en tennisbana någonstans”. Vi anser att även detta är för snävt tänkt

Vi har hört att man ”inte skall röra för mycket i det som finns i marken” istället för att ta tag i problemet för att göra en långsiktig och sund lösning.

Vi har hört från kommunen att det inte finns behov av annat än flerbostadshus eftersom det finns osålda tomter (kommunala) högst upp på ön. Att några felplacerade kommunalt ägda tomter skall stoppa en positiv utveckling av annat på ön anser vi vara fel.

Annat att ta hänsyn till:

Det finns en mängd viktiga ”delintressen” att ta hänsyn till även om dessa inte direkt är berörda så kan de få en stor indirekt påverkan. Detta är, menar vi ett tillfälle att få med dessa intressen och skapa bra lösningar. Vi ser detta som en möjlighet inte som hinder.

Det som vi ser som skall tas med i helheten är bland annat.

Påverkan på grannfastigheterna

Parkområdets utnyttjande

Hamnverksamheten

Helikopterplatta

Byggande av bryggor och ev. pir

Byggande av sjöbodrar

Vandrarhem och Café med ev. utbyggnad

Boulebanor

Fisk & Grönsakshandel

Brandstation

Genomförande:

Marken är attraktiv med sitt nära läge till vattnet för att bygga bostäder på. Att få bygga nära vattnet skadar idag inga andra intressen då det idag är ett "förstört område"

De pengar som Öckerö kommun kan få för området menar vi bör kunna gå tillbaka till Knippla där pengarna "tjänats" i form av lösningar som kommer Knippla tillgodo och som kan tillgodose de olika behov och enskilda intressen som är rimliga.

Självklart inser vi att det finns omständigheter som vi inte har "koll på" och att en mängd åsikter skall modifiera förslaget.

Vi anser att en helhetslösning skall till för att detta område skall bli bra utvecklat. Vi vill få till en positiv dialog med Örådet, kommun, hamnen och alla andra som kan resultera i en bra totallösning.

